

北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
关于深圳证券交易所《关于对万方城镇投资发展股份有限公
司的重组问询函》的核查意见

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵部 2016 年 1 月 25 日出具的《关于对万方城镇投资发展股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第 2 号）（以下简称《问询函》）的要求，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）对《问询函》中提及的问题进行认真分析及回复，请贵部予审核，具体如下：

（如无特殊说明，本回复所述的词语或简称与《万方城镇投资发展股份有限公司重大资产出售及重大资产购买报告书（草案）》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。）

4、报告书显示，**绥芬河盛泰 100%股权、信通网易 60%股权、执象网络 100%股权**的评估值、评估增值率相比于预案阶段预估值及预估增值率均发生较大变化。此外，《关于重大资产出售及重大资产购买方案调整构成重组方案重大调整的公告》显示，**绥芬河盛泰 100%股权**的交易对价由 **369 万元**调整为 **2,380.50 万元**，**信通网易 60%股权**的交易对价由 **18,600 万元**调整为 **18,738.60 万元**，**执象网络 100%股权**的交易对价由 **60,000 万元**调整为 **50,090.00 万元**。请公司补充披露本次评估值、评估增值率以及交易价格相比于预案阶段均发生较大变化的具体原因及其合理性。独立财务顾问及评估师核查并发表明确

意见。

回复：

(1) 绥芬河市盛泰经贸有限公司：大信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 9 月 30 日为审计截止日对绥芬河盛泰进行了审计，净资产账面价值为 39.57 万元；本次评估采用收益法作为最终评估结果，即在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，纳入评估范围的资产账面价值 2,491.44 万元，负债账面值 2,451.87 万元，净资产账面价值 39.57 万元，经采用收益法评估后的盛泰经贸公司股东全部权益价值为 2,645.00 万元。

本次万方发展置出资产为绥芬河市盛泰经贸有限公司 90%的股权，以 2016 年 5 月 31 日为基准日所发布的预案，绥芬河盛泰 100% 股权的预估值为 410.00 万元，草案以 2016 年 9 月 30 日为基准日的评估值为 2,645.00 万元，两者差异较大。

以 2016 年 5 月 31 日为基准日对绥芬河盛泰进行预评估时，企业的所有者权益（净资产）为-1,598.78 万元，2016 年 1-5 月的净利润为-966.23 万元。企业的资产总额为 22,746.17 万元，负债总额为 24,344.97 万元。企业的其他应收款和其他应付款余额与实收资本相比金额巨大，其他应收款达 17,569.02 万元（减去坏账准备 880.13 万元，净额为 16,688.89 万元），其他应付款达 22,291.70 万元。其他应收款和其他应付款中存在大量的关联方及非关联方的拆借款项。

以 2016 年 9 月 30 日为基准日对绥芬河盛泰进行评估时，企业经审计的财务数据较 2016 年 5 月 31 日发生了巨大变动，企业所有者权

益（净资产）为 39.57 万元，2016 年 1-9 月的净利润为 672.14 万元，企业 6-9 月份的营业利润变动较大。同时企业的资产负债结构也发生较大变动，资产总额为 2,491.44 万元，负债总额为 2,451.87 万元，企业在 6-9 月份对其他应收款和其他应付款中的拆借款项进行了梳理，截至 2016 年 9 月 30 日，其他应收款的金额为 1,164.83 万元，仅为 2016 年 5 月 31 日其他应收款金额的 6.98%；其他应付款的金额为 200.09 万元，仅为 2016 年 5 月 31 日其他应付款金额的 0.89%。由于 2016 年 5 月 31 日企业的往来账款中存在大量的关联方及非关联方的拆借款项，使企业在采用收益法预估时，对其他应收款及其他应付款进行核查时，企业的非经营资产及负债金额较大。而 2016 年 9 月 30 日企业经审计后的往来账款在 6-9 月期间进行了梳理，其他应收款除与关联方万方发展 322.33 万元外，基本已无其他非经营性资产及负债。根据以上情况，故绥芬河盛泰以 2016 年 9 月 30 日为基准日的评估值较 2016 年 5 月 31 日的预估值变动较大。

中介机构核查意见：

经核查，评估机构认为：草案相对预案的估值差异，主要是在对标的公司的评估工作深入开展和对标的公司进一步了解后，对预案评估值的改进所致。

考虑前述差异，绥芬河市盛泰经贸有限公司预案和草案评估值的差异具有合理性，此次交易定价公允，能够充分保护上市公司及中小股东的权益。

（2）成都信通网易医疗科技发展有限公司：信通网易 60%股权

的交易对价由 **18,600 万元**调整为 **18,738.60 万元**。差异为 138.60 万元，差异率为 0.75%，差异较小。重组预案中的预估值以 2016 年 5 月 31 日为基准日，而重组报告书引用的评估报告的评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。由于评估基准日不同，企业财务报表中经营性资产及负债变动造成评估过程中营运资本出现微小变动，造成两次的评估值存在差异。

中介机构核查意见：

经核查，评估机构认为：草案相对预案的估值差异，主要是在对标的公司的评估工作深入开展和对标的公司进一步了解后，对预案评估值的改进所致。

考虑前述差异，成都信通网易医疗科技发展有限公司预案和草案评估值的差异具有合理性，此次交易定价公允。

（3）执象网络 100%股权的交易对价由 60,000 万元调整为 50,090.00 万元，是因为：

一、重组预案中预估值的基准日为 2016 年 5 月 31 日，而重组报告书引用的评估报告的基准日为 2016 年 9 月 30 日。由于评估基准日不同，所以两次的评估值存在差异。

二、重组报告书引用的评估报告的营业收入预测较重组预案披露的有一定降低，同时折现率也进行了调整。营业收入预测自 2017 年至 2021 年草案较预案分别降低了 12%，18%，16%，9%，4%。主要原因是标的公司根据行业环境的变化对公司的经营策略进行了部分调整，相应的对未来盈利预测也进行了调整，使公司规划更符合行业

的发展。评估机构在对标的公司及整个行业进一步了解的基础上，剔除了不合理的部分，草案披露的折现率有一定提高，两方面原因导致评估值降低。因此两次的评估值存在差异。

中介机构核查意见：

经核查，评估机构认为：草案相对预案的估值差异，主要是在对标的公司的评估工作深入开展和对标的公司进一步了解后，对预案评估值的改进所致。

考虑前述差异，四川执象预案和草案评估值的差异具有合理性，此次交易定价公允，能够充分保护上市公司及中小股东的权益。

8、针对公司重组预案的非许可类重组问询函[2016]第 10 号要求，独立财务顾问、律师、会计师事务所、评估机构等中介机构需在报告书阶段对如下事项进行核查并发表意见：（1）是否存在上市公司为绥芬河盛泰提供担保、抵押、质押、委托理财、财务资助或其他可能导致上市公司利益流出的情况及解决措施（如存在相关情况）；（2）2015 年 3 月肖倚天等以 0 元价格向业务骨干转让所持有的标的公司部分股权的交易是否属于股权激励、会计处理过程及对标的公司财务会计方面的影响，对本次交易估值的影响；（3）上市公司及其控股股东、实际控制人、相关人员与交易对手方或其股东、董监高及相关人员洽谈本次重组的时间进程，相关人员是否存在利用内幕信息交易公司股票的情形。请相关中介机构对上述事项进行核查并发表明确意见

回复：（2）2015 年 3 月肖倚天等以 0 元价格向业务骨干转让所持有的标的公司部分股权的交易是否属于股权激励、会计处理过程及

对标的公司财务会计方面的影响，对本次交易估值的影响；

经评估机构核查，2015年3月肖倚天等以0元价格向业务骨干转让所持有的标的公司部分股权的交易属于股权激励行为，执象网络已作为股份支付进行会计处理，详细情况如下：

2015年3月12日，执象网络股东会作出决议，同意：（1）股东肖倚天将其持有的执象网络0.84%股权转让给胡利青，将其持有的执象网络0.39%股权转让给王希；股东杨骁将其持有的执象网络3.38%股权转让给徐佳祎，将其持有的执象网络1.69%股权转让给米弋，将其持有的执象网络1.69%股权转让给周莉林，将其持有的执象网络1.30%股权转让给王希。（2）新增7名股东：股东白亭兰货币出资275万元、刘韬货币出资56万元、赵胤货币出资33.30万元、尧牧野货币出资80万元、尹连山货币出资70万元、代军货币出资25万元、施小勇货币出资5万元。

上述股权转让对象和增资股东中，胡利青、王希、徐佳祎、米弋、周莉林、刘韬、赵胤为执象网络员工，因此共确认股份支付1,152.60万元，计入当期管理费用。

上述股份支付事项对本次交易估值不存在影响，是因为本次交易作价以执象网络100%股权的评估价值为基础确定，而评估机构对执象网络100%股权的评估采用收益法作为最终评估结论。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。上述股份支付事项在2015年度一次性计入管理费用，对公司未来年度的收益无影响，因此对本次交易估值不存在影响。

（本页无正文，为北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）《关于<深圳证券交易所关于对万方城镇投资发展股份有限公司的重组问询函>之评估核查意见》之签字盖章页

经办评估师（签字）： _____

张玮

危国范

执行事务合伙人授权人（签字）： _____

闫全山

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

2017年2月6日